



LEI COMPLEMENTAR Nº 108

Dispõe sobre o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I

DA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

Art. 1º O imposto sobre a transmissão "inter vivos" de bens imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI - tem como hipóteses de incidência:

I - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física;

II - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo único. O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de Curitiba.

Art. 2º Estão compreendidos na incidência do imposto:

I - compra e venda;

II - dação em pagamento;

III - permuta;

IV - instituição de usufruto, uso e habitação;

V - mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel ou de direito a ele relativo e seu substabelecimento;

VI - arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos;

VII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica ou para qualquer de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VIII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica para pagamento de capital, na parte do valor do imóvel não utilizada na realização do capital;

IX - reposições onerosas que ocorram:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

a) referentemente aos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro;

b) nas divisões para extinção de condomínio de bens imóveis, quando qualquer condômino receber quota-parte cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

X - na instituição, translação, cessão ou extinção do direito de superfície;

XI - cessão de direito à herança ou legado de bens imóveis ou de direitos a eles relativos;

XII - cessão dos direitos de opção de venda, desde que o optante tenha direito à diferença de preço e não simplesmente à comissão;

XIII - instituição, translação e extinção de qualquer direito real sobre imóvel, exceto os direitos reais de garantia e as servidões;

XIV - distrato, consolidação e retrovenda;

XV - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou por acessão física, e de direitos reais sobre imóveis;

Art. 3º O imposto não incide:

I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

III - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

IV - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, nos termos do inciso II, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) exercícios anteriores até os 2 (dois) exercícios subsequentes ao registro da operação perante a respectiva Junta Comercial, decorrer das transações mencionadas no inciso II deste artigo, observado o disposto no § 2º.

§ 2º Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 24 (vinte e quatro) meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta os 3 (três) primeiros exercícios seguintes à data da transmissão constante no contrato social.

§ 3º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência por período inferior ao previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4º Para fins de apuração da preponderância, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 37 do CTN, a pessoa jurídica deverá apresentar à Receita Municipal a documentação contábil no exercício imediatamente posterior ao do término do período que servirá de base para apuração da preponderância, sem prejuízo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

de solicitação posterior de outros documentos necessários ao procedimento fiscal, tanto da pessoa jurídica quanto de seu quadro societário ou equivalente, desde que vinculados ao mesmo e no interesse da fiscalização tributária.

§ 5º O procedimento fiscal de análise dos pedidos de imunidade e/ou fiscalização concedidos sob forma condicionada, nos termos do art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal e do art. 37 e parágrafos do CTN apurará, ainda, a observância às normas e princípios contábeis vigentes, quanto à escrituração da empresa e aos documentos apresentados.

§6º Verificada a preponderância referida no § 1º ou não apresentada a documentação prevista no § 4º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto, monetariamente corrigido desde a data da integralização, fusão ou cisão constante no contrato social devidamente registrado perante a respectiva Junta Comercial.

CAPÍTULO II

DO LANÇAMENTO

Art. 4º O imposto será lançado por declaração do contribuinte, sendo de ofício o seu lançamento nos casos em que o Fisco Municipal constatar a ocorrência do fato gerador.

CAPÍTULO III

DO SUJEITO PASSIVO

Art. 5º São contribuintes do imposto:

I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II - os cedentes e/ou cessionários, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda, seja por instrumento público ou particular;

III - os adquirentes e/ou transmitentes, nas transmissões exclusivamente de direitos à aquisição de bens imóveis, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil;

IV - os superficiários e os cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície;

V - cada um dos permutantes, nas permutas.

Art. 6º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente;

II - os cedentes e/ou cessionários nos termos do art. 5º, inciso II, desta lei, em toda a cadeia de transmissão;

III - os tabeliães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão do seu ofício, ou pelas omissões em que incorrerem e pelas quais sejam responsáveis;

IV - os agentes delegados e serventuários dos cartórios que deixarem de fazer constar na escritura pública as cessões de direitos anteriores e a identificação dos respectivos cedentes e cessionários,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

observada a hipótese do art. 289 da Lei de Registros Públicos.

Art. 7º São pessoalmente responsáveis pelos créditos correspondentes a obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos:

- I - as pessoas referidas no artigo anterior;
- II - os mandatários, prepostos e empregados;
- III - os diretores, gerentes ou representantes de pessoas jurídicas de direito privado.

CAPÍTULO IV

DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

Art. 8º Para fins de lançamento do imposto, considera-se como base de cálculo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

§ 1º Considera-se valor venal aquele pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, salvo se este for inferior ao valor venal atribuído pelo Município, caso em que a avaliação será procedida com base nos elementos constantes no Cadastro Imobiliário e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, relativas a avaliação de imóveis urbanos.

§ 2º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 3º Os valores venais dos imóveis serão atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no mercado imobiliário do Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente.

§ 4º No caso de aquisição através de Arrematação Judicial - Hasta Pública, o valor venal será aquele alcançado na arrematação, devidamente atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA desde a data do leilão, o qual será definido através de processo administrativo, conforme documentação solicitada pela Administração.

Art. 9º A alíquota do imposto é de 2,7% (dois vírgula sete por cento) para qualquer transmissão, exceto nas hipóteses dos arts. 10 e 11 desta lei, quando houver disposição diversa.

CAPÍTULO V

DAS ISENÇÕES E INCENTIVOS

Art. 10. Para fins de incentivo à implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social, ficam isentos do pagamento do imposto os empreendimentos destinados a programas habitacionais de interesse social desenvolvidos pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT e pela iniciativa privada em parceria com a COHAB-CT para atendimento de famílias inscritas em seu cadastro e classificados nos grupos 1 e 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida de acordo com as normas do Ministério das Cidades, nas seguintes hipóteses:

- I - transmissões necessárias à realização do empreendimento;
- II - primeira transmissão das unidades construídas nos empreendimentos até o valor de comercialização, limitado a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

III - cessão de direitos relativos aos processos de arrendamento residencial.

Parágrafo único. O reconhecimento da isenção prevista neste artigo deve ser solicitado por meio de requerimento instruído com a documentação comprobatória, expedida pela COHAB-CT, de que o imóvel esteja vinculado a Programas Habitacionais de Interesse Social em parceria com a COHAB-CT e destinados ao cadastro de inscritos.

Art. 11. Às transmissões de imóveis, residenciais edificados, financiados por prazo não inferior a 5 (cinco) anos e com garantia hipotecária ou por alienação fiduciária, serão aplicadas as seguintes alíquotas:

I - para imóveis com valor venal de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais): "nihil";

II - para imóveis com valor venal de R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais): 0,5% (meio por cento).

CAPÍTULO VI

DO PAGAMENTO

Art. 12. O imposto deverá ser pago na forma e nas condições previstas em regulamento próprio.

Parágrafo único. O pagamento não poderá ultrapassar:

I - a data da lavratura do instrumento que ensejar o registro da transmissão do imóvel referentemente às hipóteses de incidência descritas nos arts. 2º, 10 e 11, desta lei;

II - 30 (trinta) dias, contados do trânsito em julgado da sentença ou da data da homologação de seu cálculo, o que primeiro ocorrer, se o instrumento que servir de base à transmissão do imóvel for decorrente de sentença judicial;

III - 30 (trinta) dias, contados da data da arrematação judicial, antes da assinatura da respectiva carta, mesmo que esta não seja extraída.

Art. 13. O imposto não pago no vencimento, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 12 desta lei, será calculado sobre o valor venal atribuído ao imóvel na data da emissão da guia de ITBI, acrescido de multa de 10% sobre o valor do imposto.

Art. 14. Observado o disposto no art. 12, inciso III, desta lei, os débitos não pagos nos respectivos vencimentos ficam acrescidos de:

I - juros moratórios a partir do mês imediato ao do vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração dele, que incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o principal acrescido da atualização monetária;

II - quando apurado pela fiscalização o recolhimento do imposto feito com atraso sem a atualização monetária e os juros devidos, será o contribuinte notificado a pagá-los em até 30 (trinta) dias com atualização monetária, multa moratória à razão de 10% (dez por cento) do valor do imposto devido e juros de mora cabíveis, nos termos do inciso I deste artigo.

Parágrafo único. Pela infração prevista no "caput" deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, o alienante ou cessionário.



CAPÍTULO VII

DA RESTITUIÇÃO

Art. 15. A devolução do imposto indevidamente pago, ou pago a maior, ou ficar comprovado que as transmissões previstas no art. 2º não foram efetivadas ou tenham sido anuladas por decisão judicial transitada em julgado, será feita mediante requerimento, com a devida instrução da auditoria fiscal, devendo o valor ser corrigido monetariamente de acordo com os índices oficiais adotados para atualização dos débitos fiscais.

Parágrafo único. O direito de pleitear a devolução extingue-se no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data do pagamento ou do pagamento da última parcela.

CAPÍTULO VIII

DA DÍVIDA ATIVA

Art. 16. Os débitos de ITBI não pagos nas condições dos artigos anteriores serão encaminhados para inscrição em dívida ativa, após a notificação do contribuinte e/ou dos demais responsáveis, que será realizada:

I - por via postal ou qualquer outro meio, com prova de recebimento no domicílio tributário do sujeito passivo;

II - por meio eletrônico disponibilizado pela Secretaria de Finanças ou em endereço eletrônico indicado pelo sujeito passivo ou seu representante legal;

III - quando resultarem improfícuas quaisquer das modalidades anteriormente previstas, por publicação única em edital no Diário Oficial do Município.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17. A Junta Comercial do Estado do Paraná, os notários e oficiais de registro, as instituições financeiras, as construtoras, as incorporadoras, as imobiliárias e as demais pessoas físicas e jurídicas que realizem ou que figurem como intermediários em compra e venda ou cessão de direitos reais relativos a bens imóveis, estabelecidos no Município de Curitiba, são obrigados a entregar à Administração Tributária do Município, quando solicitado, informações relativas a todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos ou averbados sob sua responsabilidade, referentes à transmissão ou cessão de direitos relativos a bens imóveis, sem prejuízo do disposto no art. 197 do CTN.

Parágrafo único. Quando os documentos e elementos juntados ao procedimento administrativo, tanto por parte dos interessados quanto por parte da Administração Pública, constituírem prova de que as situações ou informações trazidas ao referido procedimento pela parte interessada não condizem com a realidade, poderão ser desconsiderados os atos ou negócios jurídicos praticados, notoriamente quando presente a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária.

Art. 18. Nos procedimentos administrativos em que forem constatadas informações falsas ou inexatas, ou recusa de apresentação de documentos fiscais comprobatórios da situação de pessoas físicas ou jurídica, poderá ser aplicada a multa de até 40% (quarenta por cento) do valor atualizado do imposto,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

conforme regulamentação.

Art. 19. A Secretaria Municipal de Finanças poderá, a seu critério, realizar a emissão de guias de ITBI por meio eletrônico ou similar, conforme regulamento.

Art. 20. O sujeito passivo da obrigação tributária relativa a imóveis que foram adquiridos até 31 de dezembro de 2016 e que ainda não tiverem sido objeto de registro nas respectivas matrículas, poderá, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de vigência desta Lei, efetuar o recolhimento do imposto com desconto de 10% (dez por cento).

Art. 21. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Ficam revogados os arts. 47 a 52 da Lei Complementar nº 40, de 18 de dezembro de 2001, e a Lei Complementar nº 92, de 29 de dezembro de 2014.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, 20 de dezembro de 2017.

Rafael Valdomiro Greca de Macedo - Prefeito
Municipal

